

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.



Hoofddorpplein 33 1
1059 CW Amsterdam

Vraagprijs € 500.000,- k.k.



Gerenoveerd en ruim 2-kamer appartement (62m²) met een zonnig balkon (West), vernieuwde badkamer en keuken, op de eerste verdieping van een recent gesplitst pand (bouwjaar 1928). Gelegen in goed onderhouden complex aan het Hoofddorpplein met Eeuwig afgekochte erfpacht!!



Hoofddorpplein 33 1

Omgeving

Het Hoofddorpplein is gelegen in de Hoofddorppleinbuurt van stadsdeel Zuid. Een ideale buurt met het Vondelpark op loopafstand, de winkels rond het Hoofddorpplein, de Sloterkade en de Zeilstraat en trendy cafe's en restaurants aan de Amstelveenseweg. Alsmede nabij uitvalswegen (Ring A10).

Straat en pand

De panden aan het Hoofddorpplein zijn oorspronkelijk gebouwd rond 1930. Het pand Hoofddorpplein 33, bestaat uit een bedrijfsruimte op de begane grond, een kelder en 9 bovenwoningen. Het pand is gerenoveerd; o.a. diverse nieuwe raamkozijnen voorzien van dubbele glas. Het appartement 33-1 is tevens inwendig gerenoveerd. Onder andere zijn de keuken en badkamer vernieuwd, de vloer belegd met laminaat, de wanden afgewerkt met stucwerk en de cv-installatie aangelegd.

Het appartement

Eigen entree op de begane grond, trap naar de eerste verdieping: hal met toilet, lichte woonkamer aan de voorzijde met vernieuwde kozijnen en uitzicht over het plein. Moderne hoekkeuken met diverse apparatuur (o.a. Smeg kookplaat en afzuigkap, Smeg vaatwasser en een inbouw oven), losse Samsung koelkast. Ruime badkamer met ligbad met douchefunctie, wastafel en wm-aansluiting. Lichte ruime slaapkamer met toegang tot het zonnige balkon (West) aan de achterzijde met uitzicht over de binnentuinen.

De keuken

Moderne keuken met lichte boven- en onderkastjes, donker aanrechtblad met een spoelbak, en een 4-pits gaskookplaat (Smeg). Er is een afzuigkap, vaatwasser en oven. Verder is de keuken voorzien van een (losse) koelkast (Samsung).

Het sanitair

De badkamer bevat een ligbad met douchefunctie. De vloer heeft grijze vloertegels en de wanden zijn (crème)wit betegeld. De badkamer heeft mechanische ventilatie en een wasmachine-aansluiting.

Balkon

Het balkon (6m2) aan de achterzijde van de woning ligt op het Westen.

Technische installaties

De woning wordt voorzien van verwarming en warm water door middel van een cv-combi-ketel (Intergas 2020)

De elektrische installatie bestaat uit 6 groepen en een aardlekschakelaar. Isolatie

De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing.

VvE en servicekosten

De VvE is recent gesplitst, de servicekosten worden nog nader vastgesteld. Hieruit zullen de volgende kosten worden betaald: o.a. premie opstalverzekering, reservering onderhoud en dagelijks onderhoud en beheerskosten. De administrateur van de vereniging is Utas BV, 020-6403200 .

Erfpacht

Het pand is gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond. De canon voor dit appartement is eeuwig afgekocht.

Oplevering

De oplevering kan snel plaatsvinden.

Makelaar

Nicolas Ruisaard: info@degrootencompagnons.nl / 020-64.64.796

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter geen aansprakelijkheid.





Hoofddorpplein 33 1, 1059 CW Amsterdam



De Groot & Compagnons
Amstelveenseweg 104
1075 XJ Amsterdam

T 020 6464796
www.degrootencompagnons.nl



Hoofddorp plein 33 1, 1059 CW Amsterdam

1059 CW Amsterdam

Hoofddorpplein 33-I

Aanvullende brochure

Deze aanvullende brochure hoort bij de basisbrochure met betrekking tot bovenstaand adres.

Splitsing & Vereniging van Eigenaars

Splitsingsakte en -tekening

Het pand Hoofddorpplein 31, 33 en 35 wordt/is in juni 2026 door notaris Tjadens (Lubbers en Dijk) gesplitst in 12 appartementsrechten (2 bedrijfsruimtes, 1 kelder en 9 woningen). De Vereniging van Eigenaars (VvE) draagt de naam "Vereniging van Eigenaars Hoofddorpplein 31,33 en 35 te Amsterdam".

In de splitsingsakte wordt het modelreglement uit 2017 van notaris H.M Kolster van toepassing verklaard.

Het appartement heeft de volgende omschrijving in de splitsingsakte:

*Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte met balkon gelegen op de eerste verdieping met eigen entree en opgang van de begane grond, plaatselijk bekend **Hoofddorpplein 33-1 te Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie O nummer 3544-A-7*

Voor het appartement gelden de volgende breukdelen:

Gerechtigdheid in de gemeenschap:	65/1.171ste	
Stemmen:	1	(van de totaal 15 stemmen)

Huishoudelijk reglement

De vereniging heeft geen huishoudelijk reglement.

Administratie

De administratie van de VvE zal worden gevoerd door Utas B.V. te Amstelveen; 020-6403200.

Servicekosten

De servicekosten voor het appartementsrecht Hoofddorpplein 33-1 worden nog nader vastgesteld. Uit de servicekosten worden o.a. premie opstalverzekering, administratiekosten, onderhoud en reservering onderhoud voldaan.

Verzekering

De opstal is verzekerd via de VvE.

Reservefonds(en) en MJOP

De VvE heeft nog geen reservefondsen, wel wordt er een MJOP (juni 2026) opgesteld.

Overige informatie

Grond

Het pand is gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond. De canon is eeuwig afgekocht.

Belastingjaar 2026

WOZ-waarde:	€ 463.000,-	(peildatum 1-1-2025)
OZB (eigenaar):	€ 244,00	per jaar (2026) 0,0527% van de WOZ-waarde
Watersysteemheffing gebouwd:	€ 81,74	per jaar (2026) 0,017654 van de WOZ-waarde
Rioolrecht:	€ 192,04	per jaar (2026)

Bestemmingen

Volgens de splitsingsakte: 'woning'

Verkoop en overdracht

Roerende zaken

Er zijn geen roerende zaken. DE woning wordt leeg en ontruimd opgeleverd m.u.v. de koelkast.

Koopakte en notaris

Een overeenkomst zal worden vastgelegd in een koopakte volgens het model van de ring Amsterdam, van de Koninklijke Notariële Beroepsvereniging bij een door koper uit te kiezen Amsterdamse notaris (**voorkeur Lubbers en Dijk notarissen**).

Bankgarantie/waarborgsom; binnen 21 dagen na ondertekening koopakte dient koper een garantie te stellen van 10% van de koopsom of een waarborgsom ter grootte van dit bedrag te storten op rekening van voornoemde notaris.

Clausule voormalige huurwoning

Verkoper attendeert koper uitdrukkelijk op het feit dat het verkochte een voormalige huurwoning betreft en dat de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt zodat hij derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als verkoper het verkochte zelf feitelijk wel had gebruikt. In dit kader zullen partijen uitdrukkelijk overeenkomen dat deze voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee uitdrukkelijk rekening is gehouden.

Clausule meetrapport

In de koopakte zal een clausule m.b.t. het meetrapport worden opgenomen. Deze clausule luidt als volgt: *Het meetrapport voor dit object (zie beschikbare stukken) is opgesteld conform de meetinstructie zoals sinds 1 september 2010 verplicht gesteld door de NVM. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid hierin.*

Opkoopbescherming (zelfbewoningsplicht)

Met de Opkoopbescherming beschermen gemeenten goedkope en middeldure koopwoningen tegen opkoop door beleggers. Kopers die een koopwoning voor eigen bewoning zoeken maken zo meer kans. Een woning die onder deze bescherming valt mag 4 jaar lang niet verhuurd worden. Er zijn een

aantal uitzonderingen, waaronder verhuren aan kinderen. Daarvoor moet u een vergunning of ontheffing aanvragen. De opkoopbescherming geldt voor woningen die bij aankoop onder de WOZ-waardegrens voor de opkoopbescherming vallen. In 2025 is de WOZ-waardegrens € 623.000,-.

Nadere informatie

Hierachter volgen:

- Plattegrond van het appartement
- Uw tien vragen

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

De Groot & Compagnons VOF

Nicolas Ruisaard

Amstelveenseweg 104

1075 XJ Amsterdam

Telefoonnummer: 020-6464796

Faxnummer: 020-6440105

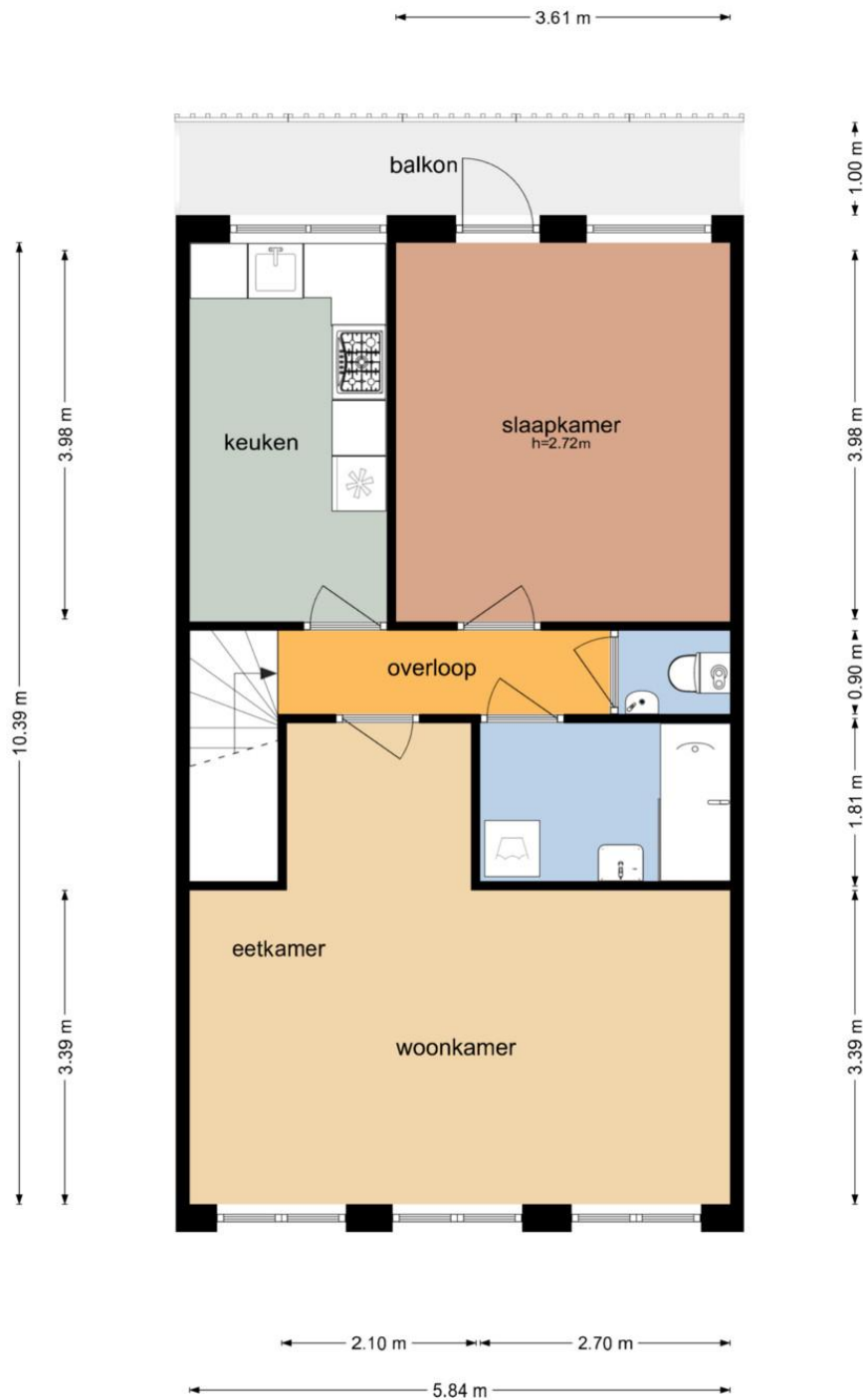
info@degrootencompagnons.nl

www.degrootencompagnons.nl

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Hoofddorpplein 33-1 - Amsterdam Eerste Verdieping

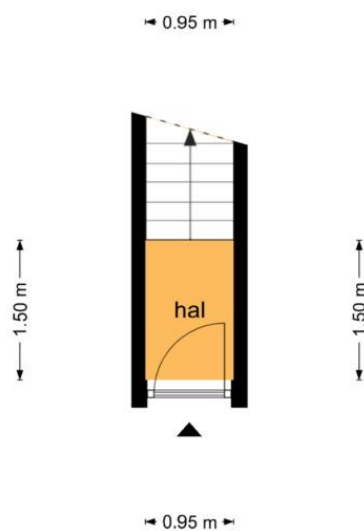


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Hoofddorpplein 33-1 - Amsterdam Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan worden de afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- 1. Financieringsvoorbehoud.
- 2. Geen huisvestingsvergunning.
- 3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- 4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- 5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de

koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.